

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogskarlen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Teolinda Anna Sofi Dahlberg	Ledamot
Jani Topias Nordenspets	Ledamot
Anna Jennifer Therese Solberg	Ledamot
Nils Åke Ingmar Åkesson	Ledamot
Per Bror Gösta Österlund	Ledamot

Eva Birgitta Skagerfält	Suppleant
Ann-Marie Greta Zetterman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern
Pontus Öberg	Ordinarie Intern

Klebergs revisionsbyrå



Valberedning

Alexander Borwin
Ann-Louise Brorsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skogskarlen 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

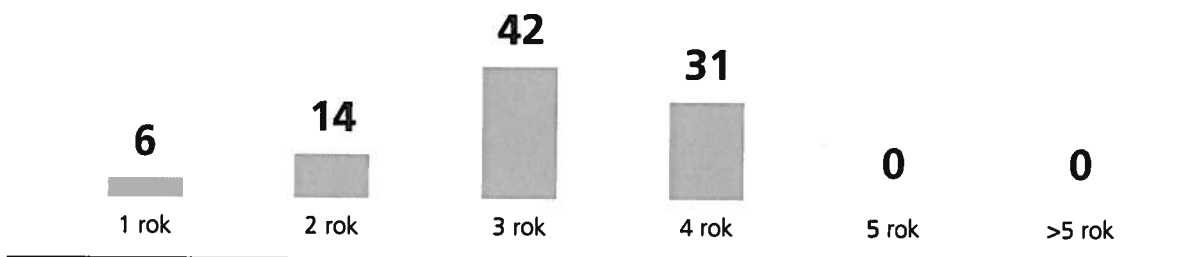
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 065 m², varav 6 571 m² utgör lägenhetsyta och 494 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	134 m ²	2019-04-30
Kontor o Lager	74 m ²	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Föreningslokal
Förråd

För trädgårdsredskap, verktyg mm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades december 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll hyresrätter	2015 - 2016	
Nya balkonger	2015 - 2016	Hel omgjutning med nya räcken för alla lägenheterna i portarna 7-29
Fönsterrenovering	2014 - 2015	Nya bågar av isolerglas vars karm är inklädd i underhållsfri aluminium
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2017	
Fasadlagningar	2017	Några skador
Stamspolning	2017	Samtliga lägenheter
Reningsfunktion	2017	Värmesystemet
Översyn el	2018	Central o stigarledning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Spetsudden Teknik	Teknisk Förvaltning och Fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning
Bergfast AB	Trädgårdsskötsel och Snöröjning

Övrig information

Föreningen har ambition att hålla alla boende löpande informerade. Detta sker genom att:

* Informationsblad delas ut med 4-5 nummer per år till alla boende

* Hemsida www.skogskarlen.se

* Informationskväll ordnas under våren med mer utförlig genomgång av föreningens ekonomi för 20-talet intresserade. Dessutom ordnades en speciell kväll för nya medlemmar i föreningen

Under februari 2017 har också en enkät lämnats ut till alla boende om frågor kring vad de boende anser att styrelsen ska prioritera framöver.

Föreningens ekonomi

De senaste årens renoveringar av fönster och balkonger har påverkat såväl föreningens resultat som likviditet. Kostnaden för fönstren lades delvis på avskrivningsplan då det var ny teknik i form av underhållsfria bågar med energiglas. Balkongernas underhåll togs dock som kostnad i sin helhet i 2016 års resultat.

Trots ovanstående kostnader har låneskulden endast ökat med 2,5 Mkr. Detta har varit möjligt genom att en hyresrätt under året sades upp och föreningen sålde denna som bostadsrätt.

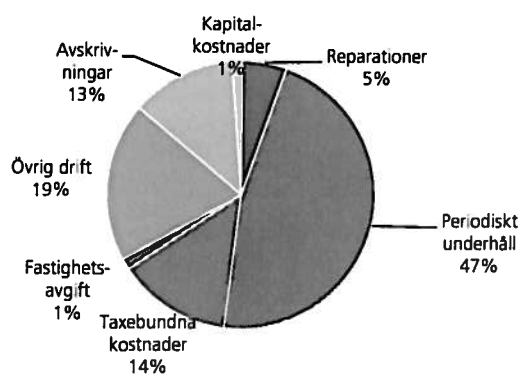
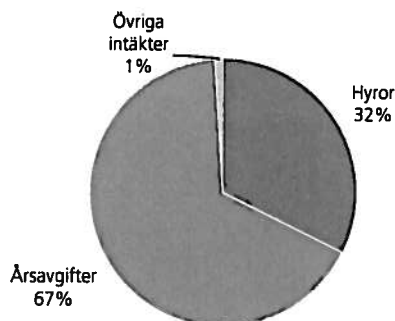
Den ökade låneskulden bedöms dock vara kortsiktig då ambitioner finns att göra vid och försälja ytterligare lokaler och förrådsutrymmen som bostadsrätter. Detta bedöms ge föreningen betydande kapitaltillskott.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 801 295	5 606 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 965 823	4 716 295
Finansiella intäkter	252	21 444
Minskning kortfristiga fordringar	79 939	11 809
Medlemsinsatser	2 645 000	0
Ökning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 325 889
	10 191 014	7 075 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 311 422	7 010 649
Finansiella kostnader	137 435	156 576
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-74 848	3 713 431
Minskning av kortfristiga skulder	1 872 747	0
	11 246 756	10 880 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	745 553	1 801 295
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 055 743	-3 805 219

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen som huvudsakligen utfördes under 2015 avslutades i början av året och alla fönster har fått bättre isoleringsförmåga, lägenheterna bättre klimat och föreningen lägre uppvärmningskostnader. Under 2016 har alla lägenheterna med balkonger i portarna 7-29 fått helt omgjutna balkonger med nya stilenliga räcken. Detta arbete utfördes under månaderna sep - dec vilket ledde till att balkongerna var obrukbara under denna tid. Utformningen av balkongerna har efterliknat tidigare utförande men i förbättrad kvalitet och säkrare utförande.

Under året har alla de hyresrätter där behov funnits och hyrestagare varit intresserad fått ytrenovering utförd i lägenheterna.

Av verksamhetslokalerna har nytt avtal skrivits med Pizzerian och såväl hyrestagare som förening har gjort stora satsningar för att få en trevlig serveringslokal med uteplats. Nya verksamhet och hyresgäster finns också i tidigare massage lokalen där det framöver kommer att bedrivas redovisningsverksamhet och lager.

Då tidigare förvaltare - T&T förvaltning blev uppköpt av SBC - har föreningen valt en ny teknisk förvaltare i Spetsudden Teknik. Den ekonomiska förvaltningen överfördes till SBC i ett ettårsavtal.

Föregående års stämma tog beslut om nya stadgar. Ändringarna, förutom mer utförlig beskrivning av medlems och förenings åtagande, avser främst styrelserepresentation och möjligheterna för föreningen att debitera avgifter. Ändringen godkändes även på årets stämma och är därmed de nu gällande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	528	484	425
Hyror/m ² hyresrättsyta	995	960	947	919
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 892	2 022	2 022	2 038
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	149	162	165	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	25	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	22	41	53
Soliditet (%)	83	84	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 839	-3 721	-1 085	-779
Nettoomsättning (tkr)	4 964	4 575	4 303	3 925

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 571 m² bostäder och 494 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	98 404 109	979 061	0	97 425 048
Upplåtelseavgifter	8 472 343	1 665 939	0	6 806 404
Fond för yttre underhåll	1 019 229	2 534 229	-2 108 306	593 306
S:a bundet eget kapital	107 895 681	5 179 229	-2 108 306	104 824 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 998 551	-2 534 229	-1 613 024	-8 851 298
Årets resultat	-5 839 218	-5 839 218	3 721 330	-3 721 330
S:a ansamlad förlust	-18 837 769	-8 373 447	2 108 306	-12 572 628
S:a eget kapital	89 057 912	-3 194 218	0	92 252 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 839 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 979 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 019 229
summa balanserat resultat	-18 837 769

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 019 229
-17 818 540

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 964 013	4 715 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 810	600
Summa rörelseintäkter		4 965 823	4 716 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 507 418	-6 389 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-647 600	-457 734
Personalkostnader	Not 6	-156 404	-163 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 356 436	-1 291 844
Summa rörelsekostnader		-10 667 858	-8 302 493
RÖRELSERESULTAT		-5 702 035	-3 586 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	21 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 435	-156 576
Summa finansiella poster		-137 183	-135 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 839 218	-3 721 330
ÅRETS RESULTAT		-5 839 218	-3 721 330

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	105 871 248	103 589 101
Pågående byggnation	Not 9	0	3 713 431
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		105 871 248	107 302 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 871 248	107 302 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	828 922	3 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	151 649	313 323
Summa kortfristiga fordringar		980 571	317 290
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 332	1 968
SBC klientmedel i SHB		0	1 799 328
Summa kassa och bank		2 332	1 801 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		982 904	2 118 585
SUMMA TILLGÅNGAR		106 854 152	109 421 116

X

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 876 452	104 231 452
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 019 229	593 306
Summa bundet eget kapital		107 895 681	104 824 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 998 551	-8 851 298
Årets resultat		-5 839 218	-3 721 330
Summa fritt eget kapital		-18 837 769	-12 572 628
SUMMA EGET KAPITAL		89 057 912	92 252 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 042 500	13 542 500
Summa långfristiga skulder		16 042 500	13 542 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		833 900	2 582 303
Skatteskulder		302 842	308 800
Övriga skulder		175	-40 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	616 823	775 899
Summa kortfristiga skulder		1 753 740	3 626 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 854 152	109 421 116

X

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Fönster	50 år	0
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 310 637	2 997 022
Hyror bostäder	1 034 259	1 049 151
Hysesbortfall	-52 207	-33 395
Hyror lokaler momspliktiga	182 833	234 060
Hyror lokaler	344 849	300 236
Hyror garage/parkering	94 200	92 550
Värmeintäkter	24 185	52 488
Gemensamhetslokal	6 300	0
Övriga debiterade avgifter	4 080	4 080
Överlåtelse/pantsättning	14 865	16 898
Gästlägenhet	0	2 600
Öresutjämning	12	5
	4 964 013	4 715 695

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 810	600
	1 810	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 830	104 740
	Fastighetsskötsel beställning	84 253	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	230 046	217 617
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 725	0
	Snöröjning/sandning	1 538	1 231
	Städning entreprenad	191 387	194 781
	Städning enligt beställning	11 294	4 261
	Mattvätt/Hyrmattor	6 743	0
	Myndighetstillsyn	0	1 488
	Bevakning	7 044	3 804
	Gemensamma utrymmen	11 499	0
	Gård	4 538	0
	Serviceavtal	1 079	0
	Förbrukningsmateriel	45 010	9 154
		678 984	537 077
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	143 658	72 363
	Hyseslägenheter	186 616	29 164
	Brf Lägenheter	3 578	0
	Lokaler	52 364	3 156
	Gemensamma utrymmen	53 415	24 295
	Tvättstuga	20 409	27 643
	Entré/trapphus	3 169	0
	Lås	2 605	0
	VVS	23 375	26 301
	Värmeanläggning/undercentral	1 104	0
	Elinstallationer	2 435	8 022
	Balkonger/altaner	26 427	0
	Mark/gård/utemiljö	39 258	19 100
	Skador/klotter/skadegörelse	12 448	0
	Vattenskada	7 155	0
		578 017	210 044
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 956 021	0
	Hyseslägenheter	428 251	48 731
	Lokaler	177 036	0
	Gemensamma utrymmen	542 956	3 109 127
	Tvättstuga	0	143 944
	Balkonger/altaner	1 910 348	0
	Mark/gård/utemiljö	16 666	0
		5 031 279	3 301 802
	Taxebundna kostnader		
	El	118 242	132 968
	Värme	1 051 115	1 189 918
	Vatten	227 486	185 804
	Sophämtning/renhållning	75 216	114 533
	Grovsopor	4 312	0
		1 476 372	1 623 223

X

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 752	63 685
	Tomträttsavgäld	367 100	367 100
	Kabel-TV	167 043	129 285
	Övriga fastighetskostnader	2 625	2 000
		595 521	562 070
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 246	155 596
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 507 418	6 389 811
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 236	1 178
	Juridiska Åtgärder	0	6 076
	Förvaltning	119 015	136 436
	Revisionsarvode extern revisor	38 285	44 079
	Föreningskostnader	6 620	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 495	2 097
	Förvaltningsarvode	140 964	149 627
	Förvaltningsarvoden övriga	92 698	59 617
	Administration	14 874	6 024
	Korttidsinventarier	6 665	921
	Konsultarvode	189 697	12 023
	Föreningsavgifter	4 917	7 002
	Övriga driftskostnader	27 136	32 655
		647 600	457 734
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	122 400
	Sociala kostnader	36 404	40 704
		156 404	163 104
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	956 750	956 750
	Förbättringar	386 562	313 790
	Inventarier	13 124	21 304
		1 356 436	1 291 844

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 265 308	107 265 308
	Nyanskaffningar	3 638 583	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 903 891	107 265 308
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 676 207	-2 392 543
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 343 312	-1 270 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 019 519	-3 663 083
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 871 248	103 589 101
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 917 000	52 145 000
	Taxeringsvärde mark	40 142 000	36 979 000
		95 059 000	89 124 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	85 000 000
	Lokaler	3 059 000	4 124 000
		95 059 000	89 124 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 713 431
		0	3 713 431
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 904	40 904
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 904	40 904
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 904	-32 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 124	-21 304
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 028	-54 028
	Redovisat restvärde vid årets slut	-13 124	-13 124
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	66 826	3 967
	Momsavräkning	18 876	0
	Klientmedel hos SBC	743 220	0
		828 922	3 967

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	29 668	37 750
	Försäkring	24 105	46 699
	Förvaltningsarvode	0	131 255
	Trygghetsjour	6 101	5 844
	Tomträttsavgäld	91 775	91 775
		151 649	313 323

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	593 306	286 123
	Reservering enligt stadgar	1 019 229	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 515 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 108 306	-242 817
	Vid årets slut	1 019 229	593 306

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,750 %	5 602 500	5 602 500	2017-05-18
	Nordea	0,430 %	3 970 000	3 970 000	2017-07-06
	Nordea	0,430 %	3 970 000	3 970 000	2017-07-06
	Nordea	1,250 %	2 500 000	0	2019-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 042 500	13 542 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			16 042 500	13 542 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 042 500 kr.

X

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

21 000 000

2015-12-31

21 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den sista februari undertecknades avtal för uppförande av två nya bostadsrättslägenheter i källarplanet i port 25. Dessutom har hyresgästerna i ateljélokalerna blivit varslade om uppsägning då föreningens ambitioner är att omvandla dessa ytor med intilliggande förråd till ytterligare bostadsrätter.

Föreningen har också i början av 2017 investerat i reningsanläggning för radiatorsystemet för att förebygga igensättningar och försämrade kapacitet i värmeledningssystemet. Under våren kommer spolning att ske i hela avloppssystemet för att hindra och kunna förebygga eventuella brister i systemet. Under våren kommer även beskärning att borttagande ske av en del dåliga och tätväxande träd.

X

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	120 000	120 000
Sociala avgifter	37 700	39 000
Ränta	23 536	15 877
Avgifter och hyror	400 587	395 538
Fjärrvärme	0	162 893
El	0	12 591
Revisionsarvode	35 000	30 000
	616 823	775 899

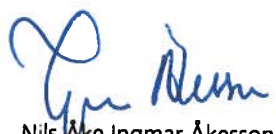
Styrelsens underskrifter

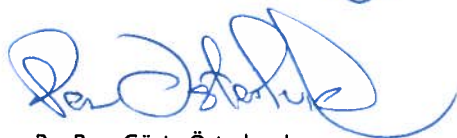
Stämby den 18 / 4 2017


Teolinda Anna Sofi Dahlberg
Ledamot

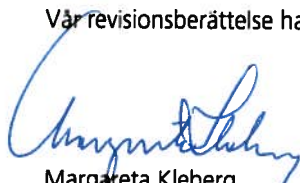

Jani Topias Nordenspets
Ledamot


Anna Jennifer Therese Solberg
Ledamot


Nils Åke Ingmar Åkesson
Ledamot


Per Bror Gösta Österlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Pontus Öberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Skogskarlen

org.nr 769607-8653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogskarlen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

X

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skogskarlen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god

revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Stockholm den 24 april 2017


Pontus Öberg
Läkmanarevisor